

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan FA 1

„Bruchstraße“

Aufhebung des Bebauungsplanes

Begründung

Stand: August 2013

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Planerische Ausgangssituation	3
2.1 Lage des Aufhebungsbereiches	3
2.2 Verfahren.....	3
2.3 Planungsrechtliche Situation.....	3
3 Auswirkungen der Planung	4
4 Allgemeine Rechtsgrundlagen	5
5 Umweltbericht	6
5.1 Gesetzliche Grundlage	6
5.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes.....	6
5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
5.4 Zusammenfassung	8

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gebiet der Gemeinde Rommerskirchen wird von einer Vielzahl von Bebauungsplänen erfasst, die mit mehrfachen Änderungen in unterschiedlicher Regelungsdichte die Möglichkeiten der Bebauung und die Zulässigkeit gestalterischer Maßnahmen im Gemeindegebiet steuern. Vielen dieser Pläne ist gemein, dass sie nur noch in geringem Maße den heutigen komplexen Anforderungen an die bebaute Umwelt entsprechen und der Freiheit der gestalterischen Anforderungen der Bewohner oftmals entgegenstehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen lässt sich die Diskrepanz von vormaligem planerischen Anspruch und dem Wunsch der heutigen Bewohner auf bauliche Änderung vielfach nicht mehr überbrücken. In der Praxis blockieren insbesondere ältere Bebauungspläne oftmals innovative Vorhaben und stehen den ökonomischen und ökologischen Belangen der Bewohner entgegen.

Daraus resultierende ablehnende Bescheide der Verwaltung sind den Bürgern nur schwer oder gar nicht zu vermitteln. Die Verwaltung sieht sich daher veranlasst, die bis Anfang der 90er Jahre beschlossenen Bebauungspläne einer allgemeinen Überprüfung zu unterziehen, inwieweit eine bauleitplanerische Regelung noch erforderlich ist.

2 Planerische Ausgangssituation

2.1 Lage des Aufhebungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Frixheim. Der Bebauungsplan FA 1 „Bruchstraße“ liegt am östlichen Ortsrand.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen mit Beschluss vom 29.09.1967 eingeleitet. Der Plan wurde 1970 rechtsverbindlich.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan FA 1 „Bruchstraße“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans FA „Bruchstraße“ und seiner 4 Änderungen sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Als Art der Nutzung ist ein Reines Wohngebiet (WR) verbunden mit einer maximalen Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans FA 1 gelegenen Grundstücke sind komplett bebaut. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen teilweise im Widerspruch zu der in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauung. Besonders die Zuschnitte einzelner Baufenster schränken die Entwicklungsmöglichkeiten über ein städtebaulich erforderliches Maß hinaus erheblich ein.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan nicht weiter erforderlich, die in § 1 Abs. 3 BauGB legitimierte Planrechtfertigung entfällt damit. Der Bebauungsplan einschließlich seiner 4 Änderungen kann daher aufgehoben werden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen ist das betroffene Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3 Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplans die Zulässigkeit der vorhandenen Nutzungen bestehen. Nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes kann eine Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – erfolgen, d.h. eine zukünftige Bebauung muss sich in Art und Maß in die bestehende maximal zweigeschossige Wohnbebauung einfügen. Gleichwohl sind in diesem Zusammenhang die erforderlichen Aspekte der Erschließung zu berücksichtigen.

Auf Grund der geringen städtebaulichen Veränderungen, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans einhergehen, ist mit keinen nennenswerten Eingriffen in den Naturhaushalt und Landschaftsschutz zu rechnen. Gesonderte Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht durchzuführen, da zulässige Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag, in dem Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bilanziert werden, ist daher nicht erforderlich.

Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Plan ist, darzustellen. Entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB gilt dieses auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

4 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Der Bebauungsplan erhält damit aus der städtebaulichen Erforderlichkeit seine planungsrechtliche Legitimität. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Daraus folgt, dass Bebauungspläne auf Grund mangelnder Erforderlichkeit ihre planerische Legitimität verlieren und damit die Voraussetzung zu deren Aufhebung gegeben sind. Da sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt, wird entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen. Die Beteiligung der Bürger erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

5 Umweltbericht

5.1 Gesetzliche Grundlage

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet worden.

5.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt, den Bebauungsplan FA 1 „Bruchstraße“ einschließlich seiner 4 Änderungen aufzuheben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sind bebaut.

Anstelle der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die Stellung der Baukörper innerhalb des Plangebietes ermöglicht die Aufhebung der Planung die Anbaumöglichkeiten in Anpassung an das bauliche Umfeld.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan Fa 1 enthält keine Regelungen zum Lärmschutz. Eine Erhöhung des Lärmpegels ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist komplett bebaut. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt die Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB. Es ist mit einer leichten Verdichtung der Bebauung zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind allerdings nicht zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans FA 1 „Bruchstraße“ bewirkt letztlich eine Festschreibung des baulichen Bestandes im Geltungsbereich dieser Aufhebung. Es ist weitestgehend auszuschließen, dass sich auf den heute noch unbebauten Grundstücksteilen der bebauten Grundstücke geschützte Arten angesiedelt haben, da diese Flächen seit Jahren als Gärten gestaltet sind und somit als Erholungsfläche bzw. gärtnerisch genutzt werden.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur ist in den bebauten Bereichen, die zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden, davon auszugehen, dass die vorhandenen Gartenflächen, trotz möglicher geringfügiger Ergänzungen an den baulichen Anlagen, weitgehend erhalten bleiben.

Hinsichtlich der zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilenden Vorhaben sind die artenschutzrechtlichen Aspekte des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Vorhabenzulassung zu prüfen und zu regeln.

Insgesamt ist der Plangeltungsbereich durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im gesamten Geltungsbereich vorhandenen Privatgärten werden auch nach der B-Planaufhebung bestehen bleiben. Auch bei Maßnahmen an Bäumen ist das Artenschutzrecht zu beachten.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und auf die biologische Vielfalt sind über die Schließung der vorhandenen Baulücken nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die Böden sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung überprägt und das natürliche Bodengefüge ist beeinträchtigt. Die mögliche bauliche Nachverdichtung ist geringfügig und führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Mit der Planaufhebung ist keine Beeinträchtigung der Statusänderung verbunden.

Schutzgüter Luft und Klima

Die infolge der Planaufhebung mögliche bauliche Nachverdichtung führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Schutzgüter Luft und Klima.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Wohnnutzung mit den umgebenden Privatgärten geprägt. Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Mit der Planaufhebung ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft verbunden.

Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige Schutzgüter sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Für das Vorhaben der Planaufhebung relevante Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb der Schutzgüter und zwischen den Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

5.4 Zusammenfassung

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und der nur geringen städtebaulichen Veränderungen, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans FA 1 „Bruchstraße“ und seiner 4 Änderungen einhergehen, ist als Ergebnis festzustellen, dass aufgrund der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes keine nachteiligen und mithin auch keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Rommerskirchen, den
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter Amt für Grundstücksmanagement)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom _____.____._____ gemäß § 10 BauGB zu der beschlossenen Aufhebung des Bebauungsplanes.

Rommerskirchen, den

Albert Glöckner
(Der Bürgermeister)